LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF
RMR de Kelowna

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2012

Hausse du taux d'inoccupation en 2012

- La proportion d'appartements vacants dans la RMR de Kelowna est montée de 3,0 % en octobre 2011 à 4,0 % en octobre 2012.
- Les loyers des appartements ont connu peu de changement en octobre 2012 par rapport à l'an dernier.
- On s'attend à ce que le taux d'inoccupation des appartements baisse en 2013 dans la RMR de Kelowna. Les loyers devraient légèrement augmenter au rythme de l'inflation.
- Le parc d'appartements construits expressément pour le marché locatif de Kelowna grossira moins en 2013 qu'en 2012.

Figure 1

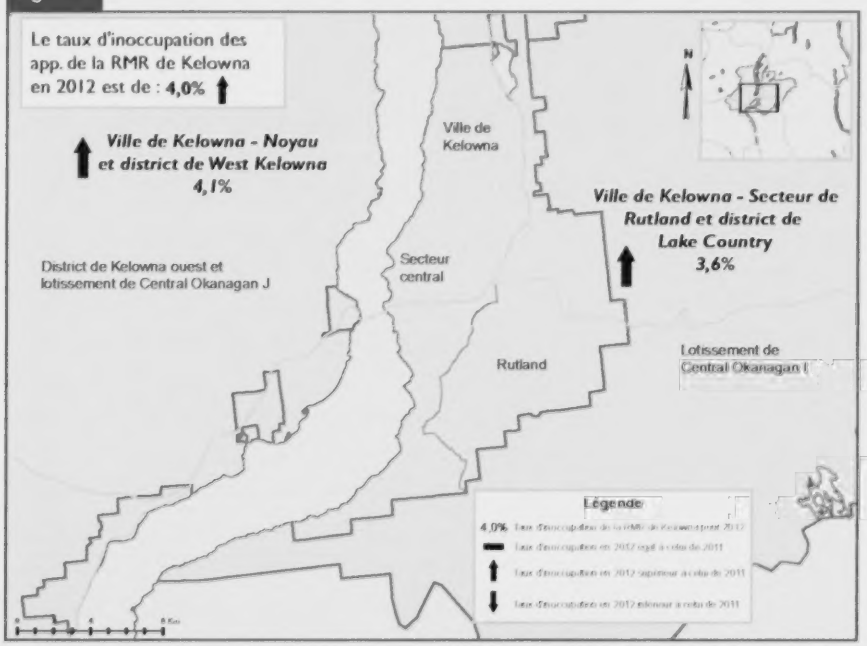


Table des matières

1 Hausse du taux d'inoccupation en 2012
2 Augmentation de la proportion d'appartements locatifs vacants
3 Les taux d'inoccupation devraient baisser un peu en 2013
4 Marché locatif secondaire
5 Carte
7 Tableaux
20 Méthode de l'enquête

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Augmentation de la proportion d'appartements locatifs vacants

La proportion d'appartements vacants dans la région de Kelowna est montée de 3,0 % en octobre 2011 à 4,0 % au même mois en 2012. Ce sont les unités ajoutées au parc de logements destinés à la location qui sont la principale cause de cette augmentation. Des appartements retirés temporairement du parc locatif au moment de l'Enquête d'octobre 2011 l'avaient réintégré en 2012. La concurrence livrée par les logements que louent des investisseurs, par ceux du marché secondaire et par ceux destinés aux propriétaires-occupants a aussi contribué à la hausse du taux d'inoccupation en 2012. L'emploi, notamment l'emploi chez les jeunes adultes qui est un moteur clé de la demande de logements locatifs, a régressé à Kelowna durant l'année.

Le parc d'appartements locatifs s'est accru de 287 unités en 2012, soit de 7 %. Ces nouvelles unités comprennent à la fois des appartements bâtis expressément pour le marché locatif et des copropriétés converties en logements locatifs dès leur achèvement. Beaucoup de maisons individuelles construites de nos jours comprennent des logements accessoires destinés à la location, ce qui vient gonfler l'offre locative. Depuis plusieurs années, les copropriétés louées par des investisseurs livrent une forte concurrence aux appartements expressément bâtis pour le marché locatif. Il y a aussi des vendeurs potentiels qui ont mis leur copropriété en location en attendant que la conjoncture du marché s'améliore, ce qui a élargi encore le choix de logements à louer.

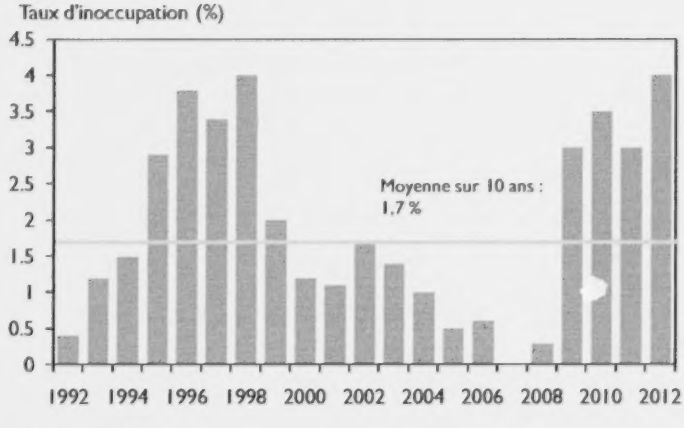
Les habitations destinées aux propriétaires-occupants ont continué d'attirer les locataires en 2012. Les accédants à la propriété ont été favorisés par la faiblesse des taux hypothécaires, la stabilité des prix et une offre abondante de logements existants à vendre. Les charges de remboursement hypothécaire que comporte l'achat d'un appartement en copropriété de prix moyen[1] dans la région de Kelowna se comparent au loyer d'un appartement de deux chambres haut de gamme. Les maisons individuelles et les logements collectifs de prix modéré sont au cœur de la demande d'habitations existantes, signe que les accédants à la propriété sont très présents dans le marché. Les appartements en copropriété de moins de 200 000 $ ont représenté 40 % des ventes en 2012 et 35 % en 2011. En 2008, cette fourchette de prix ne constituait que 1,3 % des ventes de copropriétés.

Dans la RMR de Kelowna, l'emploi global a accusé un recul de 1,8 % pour les neuf premiers mois de 2012, comparativement à la même période l'année précédente. La population active s'est elle aussi repliée par rapport à 2011. La dégradation du marché du travail peut avoir chassé de l'agglomération des demandeurs d'emploi, incité des locataires à partager un logement pour en réduire le coût ou encore à louer un type d'habitation moins cher, ce qui aura contribué à accroître les unités vacantes dans les immeubles résidentiels destinés à la location.

La proportion d'appartements vacants dans le noyau urbain est montée à 4,1 % alors qu'elle était de 2,8 % en octobre 2011, et la hausse a touché tous les logements, sans égard au nombre de chambres. Cinq immeubles d'appartements sont venus grossir le parc locatif du noyau urbain au cours de l'année écoulée,

Figure 2

Hausse du taux d'inoccupation des appartements



Source : SCHL

1 Calcul de la SCHL : prix de vente moyen MLS® des copropriétés de janvier à octobre 2012, mise de fonds de 25 %, période d'amortissement de 25 ans, taux d'intérêt fixe des prêts hypothécaires à 5 ans.

ce qui a fait augmenter les taux d'inoccupation. C'est la multiplication des appartements vacants de une et de deux chambres qui est responsable de la majeure partie de cet accroissement. Certes, le taux d'inoccupation des unités de trois chambres a plus que doublé et atteint 9,8 %, mais cette hausse ne touche qu'un petit nombre d'appartements.

La proportion d'appartements vacants dans la zone de Rutland n'a que peu augmenté; elle est passée de 3,4 % en octobre 2011 à 3,6 %. Les loyers plus bas que dans le noyau urbain ont pu aider à retenir les locataires et à en attirer de nouveaux, de sorte que le taux d'inoccupation est resté relativement stable. Le fait que le parc locatif de la zone a moins grossi que celui du noyau urbain y est aussi pour quelque chose.

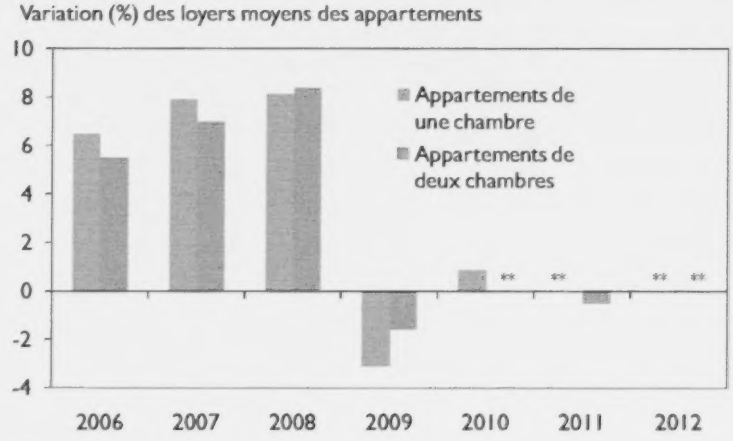
Les immeubles locatifs construits après 2000 et ceux où les loyers mensuels dépassent 1 000 $ affichaient des taux d'inoccupation supérieurs à ceux d'octobre 2011. Les loyers des immeubles de construction récente sont habituellement les plus élevés. Ce segment du marché locatif subit la concurrence à la fois des appartements loués par des investisseurs et des habitations destinées aux propriétaires-occupants.

Le taux d'inoccupation des maisons en rangée a reculé à Kelowna entre les deux enquêtes d'octobre, passant de 4,6 % en 2011 à 3,7 % en 2012. Comme pour les appartements de trois chambres, ce changement ne touche que très peu de logements.

Le taux de disponibilité des appartements s'est accru : de 4,0 % il y a un an, il atteignait 4,5 % en octobre 2012. Ce taux, calculé par la SCHL, indique la proportion d'unités vacantes et de logements dont les occupants ont donné ou reçu un avis de déménagement mais pour lesquels aucun nouveau bail n'a été signé.

Figure 3

Les loyers moyens des appartements restent stables



Source : SCHL (loyers des appartements dans l'échantillon fixe)
** Variation qui n'est pas différente de zéro sur le plan statistique.

Comme les logements vacants sont plus nombreux, la concurrence s'est intensifiée entre les propriétaires-bailleurs et cela a freiné l'augmentation des loyers moyens. L'échantillon d'immeubles qu'ont en commun les enquêtes menées en octobre par la SCHL montre peu de changement dans le loyer moyen des appartements de deux chambres et des maisons en rangée entre 2011 et 2012. Cette comparaison d'un échantillon commun permet d'atténuer l'incidence des nouveaux immeubles ajoutés au parc locatif entre les enquêtes et de donner ainsi une indication plus précise de l'évolution des loyers.

Les taux d'inoccupation devraient baisser un peu en 2013

On prévoit que le taux d'inoccupation des appartements diminuera un peu à Kelowna, qu'il descendra de 4,0 % cette année à 2,9 % en 2013.

La plus forte croissance de l'emploi, couplée à un moindre accroissement du parc locatif, aura pour effet de limiter la baisse en 2013. Les logements construits expressément pour le marché locatif continueront à subir l'an prochain la concurrence des unités offertes en location par des investisseurs et du marché des habitations pour propriétaire-occupant. Cette situation pourrait atténuer la pression à la baisse sur les taux d'inoccupation en 2013.

Les perspectives d'emploi laissent entrevoir des gains modérés de l'ordre de 1,4 % pour 2013.

Le parc d'appartements locatifs grossira moins vite l'an prochain. On estime que l'Enquête de 2013 comprendra 115 unités de plus (sans compter les logements accessoires). Il devrait y avoir 50 logements collectifs à louer mis en chantier en 2013, chiffre bien inférieur à ceux de 2010 et 2011. On ne prévoit aucune conversion d'appartements en copropriété neufs en 2013.

Malgré la disponibilité d'un nombre accru de logements pour étudiants sur le campus, l'accroissement des effectifs représente toujours une importante source de demande sur le marché des immeubles locatifs d'initiative privée. Le nombre d'étudiants est passé de 3 400 en 2005 à 8 300 cette année.

On assistera l'an prochain à une légère majoration des loyers en réponse à la diminution du taux d'inoccupation. En 2013, les loyers mensuels moyens des appartements de une et de deux chambres devraient s'établir à 760 et 935 $, respectivement.

Marché locatif secondaire

Lors de son Enquête sur les logements locatifs réalisée en octobre 2012, la SCHL a aussi recueilli des données sur le marché locatif secondaire, c'est-à-dire sur les logements qui ne se trouvent pas dans des immeubles d'appartements ou des ensembles de maisons en rangée construits expressément pour le marché locatif. Ces informations supplémentaires permettent de tracer un portrait plus complet du marché locatif.

L'enquête sur le marché locatif secondaire fournit une estimation du nombre de ménages qui louent une maison individuelle, un jumelé, un duplex, une maison en rangée ou un appartement accessoire. Les appartements en copropriété offerts en location n'entrent pas dans l'enquête. Celle-ci indique également le loyer moyen des habitations du marché secondaire selon le nombre de chambres et le type de logement, à l'exclusion des copropriétés. Les résultats figurent aux tableaux 5.1 et 5.2.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

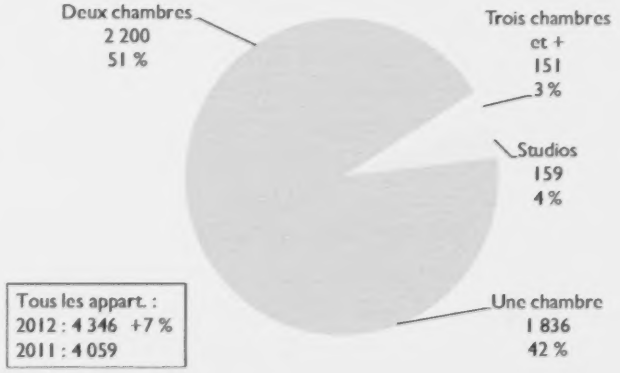
	oct. 2011	oct. 2012
Abbotsford	6,7	4,2
Barrie	1,7	2,0
Brantford	1,8	3,5
Calgary	1,9	1,3
Edmonton	3,3	1,7
Gatineau	2,2	3,3
Grand Sudbury	2,8	2,7
Guelph	1,1	1,4
Halifax	2,4	3,0
Hamilton	3,4	3,5
Kelowna	3,0	4,0
Kingston	1,1	1,7
Kitchener-Cambridge-Waterloo	1,7	2,6
London	3,8	3,9
Moncton	4,3	6,7
Montréal	2,5	2,8
Oshawa	1,8	2,1
Ottawa	1,4	2,5
Peterborough	3,5	2,7
Québec	1,6	2,0
Regina	0,6	1,0
Saguenay	1,4	2,0
Saint John	5,9	9,7
Saskatoon	2,6	2,6
Sherbrooke	4,7	5,0
St. Catharines-Niagara	3,2	4,0
St. John's	1,3	2,8
Thunder Bay	1,7	1,1
Toronto	1,4	1,7
Trois-Rivières	3,9	5,2
Vancouver	1,4	1,8
Victoria	2,1	2,7
Windsor	8,1	7,3
Winnipeg	1,1	1,7
Tous les centres	**2,2**	**2,6**

Pour en savoir d'avantage, veuillez consulter le Rapport sur le marché locatif: Faits saillants - Canada sur le site web de la SCHL.

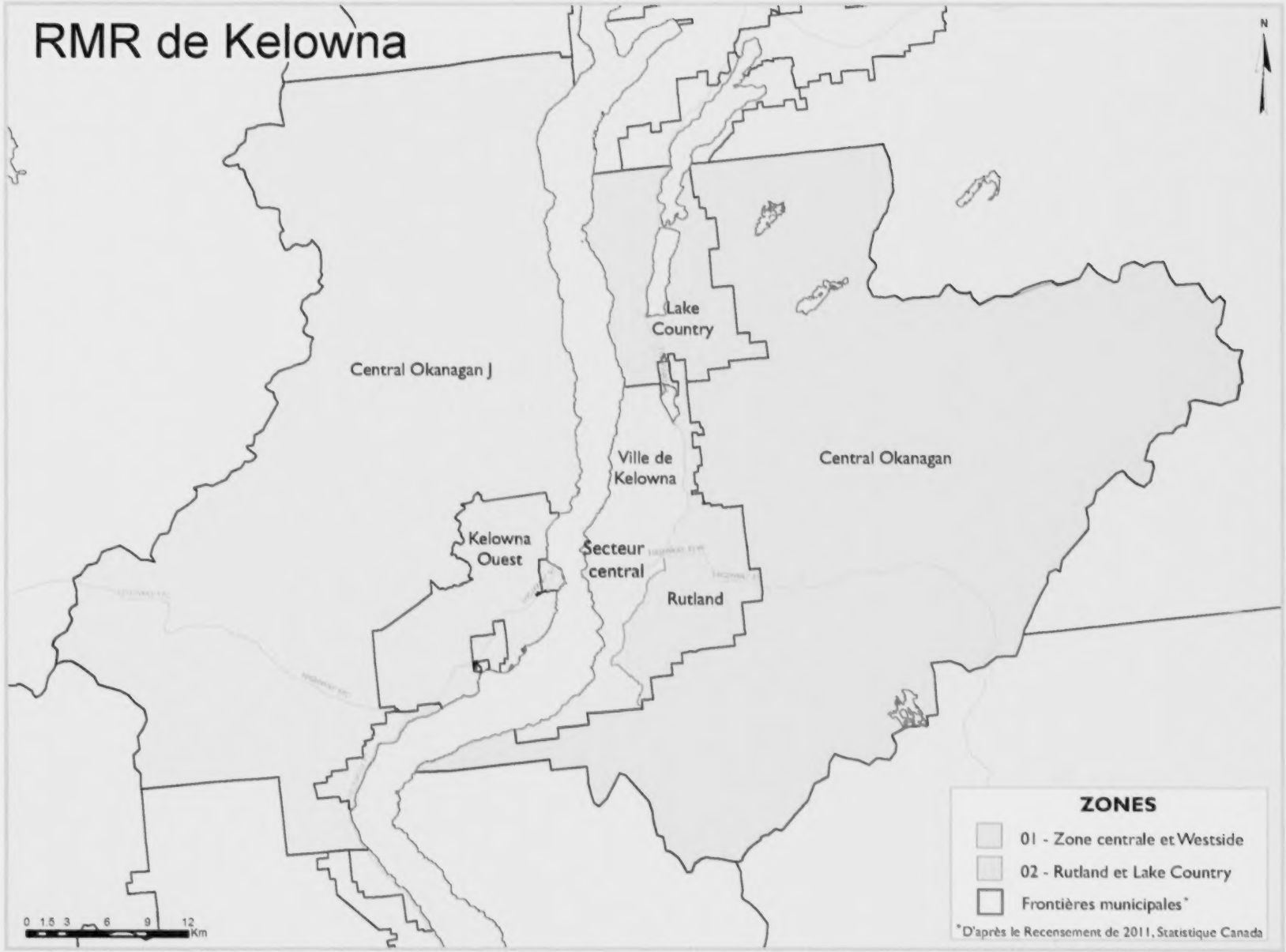
Figure 4

Croissance du parc des appartements expressément construits pour la location

Univers des appartements



Source : SCHL


RMR de Kelowna
N
Lake Country
Central Okanagan J
Ville de Kelowna
Central Okanagan
Kelowna Ouest
Secteur central
Rutland
0 1.5 3 6 9 12 Km
ZONES
01 - Zone centrale et Westside
02 - Rutland et Lake Country
Frontières municipales*
*D'après le Recensement de 2011, Statistique Canada

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE KELOWNA	
Zone 1	**Ville de Kelowna** – Noyau et district de West Kelowna
Zone 2	**Ville de Kelowna** – Secteur de Rutland et district de Lake Country
Zones 1-2	**RMR de Kelowna**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Zone 1 - Noyau	3,1	2,1	2,0	2,7	3,6	5,2	4,2	9,8	2,8	4,1
Zone 2 - Rutland	**	0,0	2,0	5,3	4,2	3,4	0,0	0,0	3,4	3,6
Kelowna (RMR)	**3,0**	**2,0**	**2,0**	**3,0**	**3,7**	**4,7**	**3,1**	**7,3**	**3,0**	**4,0**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Zone 1 - Noyau	586	597	741	757	932	943	1 068	1 156	835	852
Zone 2 - Rutland	590	491	692	698	898	882	1 046	1 064	860	846
Kelowna (RMR)	**586**	**592**	**736**	**750**	**922**	**927**	**1 061**	**1 131**	**840**	**851**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Zone 1 - Noyau	138	152	1 565	1 647	1 491	1 639	97	112	3 291	3 550
Zone 2 - Rutland	7	7	175	189	546	561	40	39	768	796
Kelowna (RMR)	**145**	**159**	**1 740**	**1 836**	**2 037**	**2 200**	**137**	**151**	**4 059**	**4 346**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Zone 1 - Noyau	3,9	4,9	3,3	3,3	4,8	5,6	5,4	9,8	4,1	4,6
Zone 2 - Rutland	**	0,0	2,0	5,3	4,6	4,1	0,0	0,0	3,7	4,1
Kelowna (RMR)	**3,7**	**4,7**	**3,1**	**3,5**	**4,7**	**5,2**	**3,9**	**7,3**	**4,0**	**4,5**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
RMR de Kelowna

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12
Zone 1 - Noyau	-2,1	++	-0,7	++	-0,8	++	-1,9	2,6	-1,0	++
Zone 2 - Rutland	**	++	**	++	1,2	-2,0	-1,0	0,7	++	-2,1
Kelowna (RMR)	**-1,9**	**++**	**++**	**++**	**-0,5**	**++**	**-1,6**	**2,1**	**-0,6**	**++**

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Kelowna

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Kelowna (RMR)										
Avant 1960	**	**	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	0,0	0,0
1960 à 1974	1,5	0,0	1,8	3,3	3,2	2,5	3,2	10,4	2,3	3,0
1975 à 1989	**	**	2,4	3,1	4,2	3,9	**	**	3,4	3,6
1990 à 1999	**	0,0	0,4	1,9	3,9	4,2	5,3	13,5	2,9	3,6
2000 ou après	**	**	3,9	3,9	3,4	8,5	0,0	3,7	3,2	6,8
Tous les immeubles	3,0	2,0	2,0	3,0	3,7	4,7	3,1	7,3	3,0	4,0

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Kelowna

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Kelowna (RMR)										
Avant 1960	**	**	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	759
1960 à 1974	575	560	714	715	820	825	923	943	749	752
1975 à 1989	579	600	710	718	863	860	**	**	801	807
1990 à 1999	**	624	778	793	930	924	944	975	872	867
2000 ou après	**	**	874	917	1 101	1 104	**	1 355	1 049	1 064
Tous les immeubles	586	592	736	750	922	927	1 061	1 131	840	851

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Kelowna

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Kelowna (RMR)										
3 à 5 unités	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	7,1	**	**	13,8	15,2
6 à 19 unités	**	0,0	5,6	3,0	1,1	3,3	0,0	6,3	3,2	3,2
20 à 49 unités	1,9	4,4	2,1	3,8	4,6	6,9	3,8	9,5	3,3	5,5
50 à 99 unités	0,0	1,4	1,0	2,3	3,6	3,1	1,3	3,3	2,4	2,7
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Tous les immeubles	3,0	2,0	2,0	3,0	3,7	4,7	3,1	7,3	3,0	4,0

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Kelowna

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Kelowna (RMR)										
3 à 5 unités	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	1 000	**	**	860	901
6 à 19 unités	645	610	709	712	826	844	980	1 011	778	791
20 à 49 unités	550	544	722	725	909	902	945	951	817	815
50 à 99 unités	595	624	764	794	962	971	1 165	1 237	890	907
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Tous les immeubles	586	592	736	750	922	927	1 061	1 131	840	851

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers
RMR de Kelowna

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Kelowna (RMR)										
Moins de 400 $	**	**	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	**	**
400 à 499 $	**	**	**	**	a.l.e.	**	a.l.e.	a.l.e.	**	**
500 à 599 $	2,4	2,3	0,0	3,0	**	**	a.l.e.	a.l.e.	0,9	2,5
600 à 799 $	5,1	1,7	2,8	3,7	0,9	0,8	**	**	2,7	3,1
800 à 999 $	a.l.e.	**	2,6	3,2	5,3	4,6	5,8	**	4,8	4,6
1000 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	**	**	4,7	10,1	1,5	4,7	4,1	9,0
Toutes les fourchettes	3,0	2,0	2,0	3,0	3,7	4,7	3,1	7,3	3,0	4,0

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

2.1.1 Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Zone 1 - Noyau	a.l.u.	a.l.u.	**	**	5,0	5,7	4,1	4,4	5,0	5,6
Zone 2 - Rutland	a.l.u.	a.l.u.	15,4	0,0	4,2	1,9	0,0	2,8	4,2	1,9
Kelowna (RMR)	**a.l.u.**	**a.l.u.**	**12,5**	**4,2**	**4,6**	**3,7**	**2,3**	**3,7**	**4,6**	**3,7**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

2.1.2 Loyer moyen ($) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Zone 1 - Noyau	a.l.u.	a.l.u.	**	**	901	890	1 006	1 013	913	905
Zone 2 - Rutland	a.l.u.	a.l.u.	595	**	827	848	1 186	1 211	867	896
Kelowna (RMR)	**a.l.u.**	**a.l.u.**	**642**	**677**	**862**	**867**	**1 080**	**1 097**	**890**	**901**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

2.1.3 Univers des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Zone 1 - Noyau	0	0	11	11	141	141	49	49	201	201
Zone 2 - Rutland	0	0	13	13	150	162	36	36	199	211
Kelowna (RMR)	**0**	**0**	**24**	**24**	**291**	**303**	**85**	**85**	**400**	**412**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

2.1.4 Taux de disponibilité (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Zone 1 - Noyau	a.l.u.	a.l.u.	**	**	5,0	5,7	4,1	4,4	5,0	5,6
Zone 2 - Rutland	a.l.u.	a.l.u.	15,4	0,0	4,2	2,5	0,0	2,8	4,2	2,4
Kelowna (RMR)	**a.l.u.**	**a.l.u.**	**12,5**	**4,2**	**4,6**	**4,0**	**2,3**	**3,7**	**4,6**	**4,0**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des maisons en rangée d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
RMR de Kelowna

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12
Zone 1 - Noyau	a.l.u.	a.l.u.	**	**	1,3	-1,1	1,9	++	1,8	-1,1
Zone 2 - Rutland	a.l.u.	a.l.u.	**	**	++	**	**	0,8	++	1,8
Kelowna (RMR)	**a.l.u.**	**a.l.u.**	**-2,0**	**1,9**	**0,5**	**++**	**3,1**	**++**	**1,1**	**++**

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

3.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Zone 1 - Noyau	3,1	2,1	2,1	2,8	3,7	5,2	4,2	8,3	3,0	4,2
Zone 2 - Rutland	**	0,0	2,9	4,9	4,2	3,1	0,0	1,3	3,6	3,3
Kelowna (RMR)	**3,0**	**2,0**	**2,2**	**3,0**	**3,9**	**4,6**	**2,8**	**6,0**	**3,1**	**4,0**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

3.1.2 Loyer moyen ($) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Zone 1 - Noyau	586	597	741	756	929	938	1 047	1 115	840	855
Zone 2 - Rutland	590	491	684	695	882	873	1 106	1 130	861	857
Kelowna (RMR)	**586**	**592**	**734**	**750**	**914**	**918**	**1 068**	**1 120**	**845**	**855**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

3.1.3 Univers des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Zone 1 - Noyau	138	152	1 576	1 658	1 632	1 780	146	161	3 492	3 751
Zone 2 - Rutland	7	7	188	202	696	723	76	75	967	1 007
Kelowna (RMR)	**145**	**159**	**1 764**	**1 860**	**2 328**	**2 503**	**222**	**236**	**4 459**	**4 758**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

3.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Zone 1 - Noyau	3,9	4,9	3,3	3,3	4,8	5,6	5,0	8,3	4,1	4,7
Zone 2 - Rutland	**	0,0	2,9	4,9	4,5	3,8	0,0	1,3	3,8	3,8
Kelowna (RMR)	**3,7**	**4,7**	**3,3**	**3,5**	**4,7**	**5,0**	**3,3**	**6,0**	**4,0**	**4,5**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Kelowna

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12
Zone 1 - Noyau	-2,1	++	-0,7	++	-0,7	++	-1,1	2,2	-0,8	++
Zone 2 - Rutland	**	++	**	++	++	-1,4	++	0,7	1,0	-1,4
Kelowna (RMR)	**-1,9**	**++**	**++**	**++**	**-0,4**	**++**	**++**	**1,8**	**-0,4**	**++**

[1] La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.1 Loyer moyen ($) des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de Kelowna - octobre 2012

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Kelowna (RMR)										
Logements individuels	**	**	**	**	1 017	1 037	1 479	1 546	1 361	1 390
Jumelés, logements en rangée et duplex	**	**	**	**	975	993	1 170	1 203	1 020	1 067
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**	800	687	867	934	1 166	**	887	933
Tous les types de logement	**	**	723	705	944	988	1 326	1 396	1 100	1 135

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.2 Nombre estimatifs de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de Kelowna - octobre 2012

	Nombre estimatif de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1]	
	oct.11	oct.12
Kelowna (RMR)		
Logements individuels	3 015	3 197
Jumelés, logements en rangée et duplex	3 577	4 024
Autres (logements accessoires, surtout)	2 340	2 261
Tous les types de logement	8 932	9 482

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. Il y a en outre une mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons de l'Enquête actuelle et de l'Enquête de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers, et on obtient une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les éditions du *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province, ainsi que dans les rapports sur les RMR (enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutefois, toutes les données statistiques figurant dans la présente publication sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données d'octobre 2011 figurant dans la présente publication sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2006 de Statistique Canada, et celles d'octobre 2012, sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Les indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs

La SCHL ne fait plus état de ses indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs (c.-à-d., comparaison du loyer moyen et du revenu moyen des locataires) en raison de l'importante variabilité des données sous-jacentes sur le revenu des locataires.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Le logement des aînés au Canada

Le guide du marché des plus de 55 ans

- Vie autonome
- Vieillissement chez soi
- Une série de guides en ligne

Pour en savoir plus

64397_2012_A01